

## Altbau-Büroflächen in bester Lage



**Objektnummer: 6543**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	298,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	155,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.725,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.216,70 €
<b>Miete / m<sup>2</sup></b>	12,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	491,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Harald Rank

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

T +43 1 5132313-33  
H +43 664 3012545

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## Objektbeschreibung

Das imposante Gründerzeit-Gebäude wurde von Architekt Wilhelm Stiassny entlang dreier Straßenseiten mit Souterrain, Tief- und Hochparterre sowie vier weiteren Stockwerken errichtet und bildet, vom Loquaipplatz bzw. von der Otto-Bauer-Gasse begrenzt, einen platzwirksamen Abschluss der Blockrandbebauung. Die drei Straßenfronten (Königseggasse, Otto-Bauer-Gasse, Loquaipplatz) verfügen über einen klassisch gegliederten Aufbau von Sockel, Mittelfeld und Abschlussgeschoß.

Die verfügbare Bürofläche wurde vom Hauptmieter vor einigen Jahren generalsaniert:

- Türen und Fenster
- Elektrik
- Teppich
- WCs
- Küche
- EDV-Verkabelung und WLAN (access points)
- abgependelte Beleuchtung
- Beschattung innerhalb der Kastenfenster

Zusätzlich wurde die gesamte Fläche vor Kurzem mit mobilen Klimageräten ausgestattet.

Zur Disposition steht eine Bürofläche, die im Ausmaß von ca. 298m<sup>2</sup> bis ca. 540m<sup>2</sup> angemietet werden kann. Sie verfügt über zwei Eingänge, wovon einer einen barrierefreien Zugang bietet, respektive Raumgrößen zwischen 25m<sup>2</sup> und etwa 50m<sup>2</sup>.

**Verfügbare Flächen / Kosten:**

2. OG Variante A: 298,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>

2. OG Variante B: 348,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>

2. OG Variante C: 405,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>

2. OG Variante D: 452,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>

2. OG Variante E: 515,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>

2. OG Variante F: 540,00m<sup>2</sup> / ab € 12,50/m<sup>2</sup>

Alle Preise verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Bus Linie 13A, 14A, 57A
- U-Bahn Linie 3, 4

???????Individualverkehr unmittelbar angebunden:

- Mariahilfer Straße
- Linke Wienzeile

- Gumpendorfer Straße
- Otto Bauer Gasse

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.